

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-458

23.8.2017

Protector Forsikring ASA

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Uriktig opplysning om inkludert internett — innvirket? — avhl. §§ 3-8 andre ledd.

Det ble ved salget av en 3-roms leilighet i Oslo, oppført i 1990, for kr 4,5 mill. i 2016 opplyst at "*internett grunnpakke*" var inkludert i fellesutgiftene. Det viste seg etter overtakelsen at dette ikke var riktig, og kjøper reklamerte til selskapet. Selskapet avslo kravet, og anførte at den uriktige opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen. Nemndas flertall konkluderte med at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 50.000, krav om erstatning kr 84.450, advokatutgifter kr 26.719, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av uriktig opplysning om inkludert internett, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle boligen er en 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1990, og i salgsprospektet ble det gitt følgende opplysninger:

Faste, løpende kostnader

Kr 2 576,- pr. mnd.

Fellesutgifter som inkluderer:

Vedlikeholdskostnader garasje, kabel-tv, trappevask, internett grunnpakke, komm.avgifter, felles byggforsikring, betjening av andel fellesgjeld m.m.

...

Styret varsler om økning av fellesutgiftene med 5 % fra 01.01.17

Tilsvarende opplysning ble gitt i boligens annonse på finn.no.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.10.16, og overtatt av kjøper 25.11.16.

Kjøper avdekket etter overtakelsen at internett ikke var inkludert i fellesutgiftene. Det ble fremlagt prisoversikt fra internettleverandør som viste månedlige kostnader på kr 297 (10/10 Mbit/s) eller kr 399 (50/50 Mbit/s).

Kjøper har anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble anført at opplysningen hadde virket inn på avtalen, og bl.a. vist til at det ikke var lovgivers intensjon at selgere skulle profitere på å lure kjøpere. Kjøper har bl.a. vist til FKN-2009-120, FinKN-2015-379 og FinKN-2016-523. Kjøper påpekte at den årlige utgiften ved et internettabonnement på kr 399 ville være kr 4.788, noe som ved en botid på 30 ville gi et neddiskontert beløp på kr 84.450 (4 % kapitaliseringsrente). Under henvisning til LH-2015-165711 ble det fremsatt både

krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd tilsvarende verditapet på kr 50.000, samt krav om erstatning for økonomisk tap iht. avhl. § 4-14 på kr 84.450. Det ble videre fremsatt krav om advokatutgifter på kr 26.719, samt forsinkelsesrente fra en måned etter 24.1.17.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at opplysningen ikke har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det ble bl.a. vist til beløpets størrelse, og at det ikke var tale om en kjerneegenskap ved boligen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Salgsprospektet inneholder en uriktig opplysning om at internett grunnpakke er inkludert i de månedlige felleskostnadene på kr 2.576. En uriktig opplysning medfører mangel etter avhl. § 3-8 dersom man kan gå ut fra at den har virket inn på avtalen. Selv om det etter retts- og nemndspraksis er selgeren som har bevisbyrden for at feilopplysningen ikke har virket inn, må nemnda ut fra sakens opplysninger gjøre seg opp en selvstendig mening om sannsynligheten for innvirkning. I saken er det opplyst at laveste pris for internett er like under kr 300 pr. måned. Salgsoppgaven omtaler internett "*grunnpakke*", og kjøperen kunne uansett ikke regne med mer enn den minste, og dermed den rimeligste, pakken.

Flertallet, *Bergsåker (leder med dobbeltstemme), Skramstad og van-der Lagen-Larsen*, har vært i tvil, men er kommet til at kjøperens tilleggskostnader for internett er så små at det er vanskelig å legge til grunn at feilopplysningen kan ha virket inn på kjøpet. Ved vurderingen må man etter flertallets syn se kostnadene i forhold til kjøpesummen på kr 4,5 millioner. I FinKN-2015-394 kom nemndas flertall til at en uriktig opplysning om at bredbånd var inkludert i fellesutgiftene, ikke hadde virket inn på kjøpet. Kjøpesummen for boligen var kr 2,2 millioner, og årlige kostnader til bredbånd var kr 5-6.000. Flertallet har forståelse for at man ved budgivning på bolig kan ha behov for å regne nøye på kostnader for å unngå å tøye grensen for sine økonomiske muligheter, men mener likevel at årlige tilleggskostnader på ca. kr 3.600 neppe kan ha virket inn på avtalen i dette tilfellet.

Mindretallet, *Sogn, Asak Oftedahl og Sørli*, er av den oppfatning at man kan gå ut i fra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det er selgeren som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på kjøpet, og etter mindretallets syn er bevisbyrden ikke oppfylt i denne saken.

Selv om det i denne saken er tale om relativt beskjedne merkostnader, finner mindretallet å legge avgjørende vekt på at man som kjøper av bolig i et presset boligmarked ofte vil finregne på sin tålegrense før budgivningen starter. Denne tålegrensen er avhengig av at man får konkret og riktig informasjon om løpende kostnader. Mindretallet er av den oppfatning at selv små endringer i de faste utgiftene kunne ha påvirket beslutningen om å by i første omgang, eller påvirket beslutningen om hvor langt kjøper var villig til å strekke seg i en budrunde. Mindretallet viser også til mindretallets begrunnelse i FinKN-2015-394.

Mindretallet har i likhet med flertallet vært i tvil, og erkjenner at merkostnadenes størrelse innebærer at vi befinner oss i et nedre sjikt av hva som reelt sett kan ha virket inn på avtalen. På bakgrunn av flertallets syn, foretar mindretallet ingen utmåling av prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).